

ANALIZA ZMIAN W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2007-2014

Spis treści

1.	Wprowadzenie	3
2.	Wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości.....	4
3.	Stawki podatku od nieruchomości w latach 2007-2015.....	6
4.	Podsumowanie	10

1. Wprowadzenie

Jednym z podstawowych źródeł dochodów gmin jest podatek od nieruchomości. W Gminie Miasto Stargard Szczeciński jest to drugie po udziale w podatku dochodowym od osób fizycznych główne źródło dochodów własnych. W roku 2014 planowane jest uzyskanie wpływów z tego podatku do kasy miasta w kwocie 35 517 000,00 zł.

Podwyżki podatku od nieruchomości w ostatnich latach są używane jako jeden z ważniejszych argumentów w prowadzonej kampanii wyborczej. Chcę tutaj przedstawić analizę podatku od nieruchomości i jego zmian w latach 2007-2014 tak aby można było w dyskusjach wskazać więcej merytorycznych argumentów.

Tomasz Sobolewski

Fundacja „Milon”

2. Wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest ważnym źródłem dochodów gminy. Przede wszystkim gmina może ustalać wysokość stawek podatku od nieruchomości, co powoduje, że w przeciwieństwie do np. udziału w dochodach z podatku od osób fizycznych, samorządowcy mają możliwość bezpośredniego wpływu i regulowania wysokości dochodów z tego podatku. Górna wysokość stawek podatku regulują przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, co jest pewnym ograniczeniem. Jest to korzystne dla mieszkańców gdyż nie muszą się oni obawiać nagłych i drastycznych podwyżek. Zmienić miejsce zamieszkania nie jest tak łatwo jak samochód.

Podatek od nieruchomości podzielony jest w budżecie na dwa źródła: osoby fizyczne i osoby prawne. Podatek od nieruchomości od osób fizycznych daje zdecydowanie niższe wpływy niż w przypadku osób prawnych. W ostatnich 8 latach wpływy te kształtowały się następująco.

Wykres nr 1 Wpływy z podatku od nieruchomości od osób fizycznych Gmina Miasto Stargard Szczeciński w latach 2007-2014

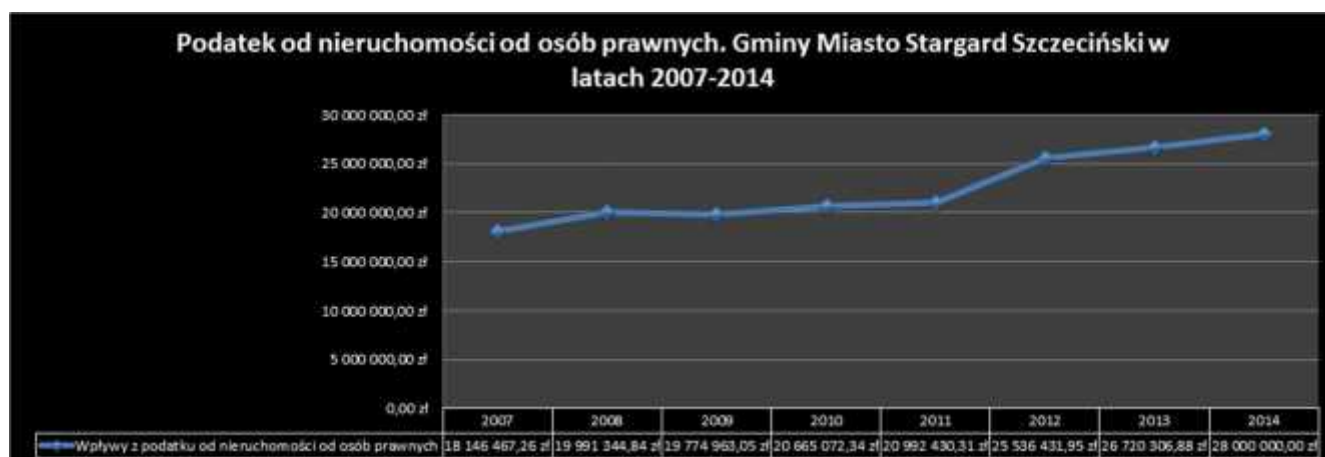


Jak widzimy na wykresie w roku 2007 wpływy z podatku kształtowały się na poziomie 4,3 mln zł aby w 2014 wzrosnąć do 7,5 mln zł. Jest to wzrost o 3 mln zł. Przyczyny wzrostu dochodów są w tym przypadku dwa:

- ilość nieruchomości objęta podatkiem i jej wzrost (rozbudowa osiedli jedno/wielorodzinnych);
- zwiększenie stawek podatku przez gminę.

Drugim źródłem, znacznie większym, są podatki płacone przez osoby prawne. Tutaj dochody kształtowały się następująco.

Wykres nr 2 Wpływy z podatku od nieruchomości od osób prawnych Gmina Miasto Stargard Szczeciński w latach 2007-2014



W ciągu ostatnich 8 lat dochody od osób prawnych wzrosły o prawie 20 mln zł. Jest to zapewne związane ze znacznym zwiększeniem się liczby podmiotów działających na terenie Miasta. Stawki dla podmiotów gospodarczych też małe nie są więc dochody widać znacznie rosną, co pozytywnie wpływa budżet miasta. Szczególnie dynamiczny wzrost widać od 2011 roku. Pewnie skończyły się jakieś zwolnienia z podatku.

Wykres nr 3 Wpływy z podatku od nieruchomości razem Gmina Miasto Stargard Szczeciński w latach 2007-2014



Łącznie wpływy z podatków wzrosły z 22 mln zł do 35 mln w 2014 roku. Dochody te rosną bardzo dynamicznie, co przedstawia poniższy wykres.

Wykres nr 4 Dynamika zmian wpływów z podatku od nieruchomości rok do roku w % 2007-2014



Tutaj pominęliśmy rok 2014 bo mamy tylko prognozę wpływu. Dane te można porównać do danych [makroekonomicznych dostępnych na naszej stronie](#). Dynamika wzrostu jest duża i znacznie przekracza realne zmiany w gospodarce. Znacznie też przekracza [zmiany w dochodach z podatku od osób fizycznych](#). Poniżej też widać znaczny wzrost stawek jednostkowych podatków. Wskazuje to wyraźnie na chęć łatania braków w dochodach budżetu miasta tym podatkiem szczególnie w ostatnich latach. Dynamika zmian w 2012 to również efekt zwiększenia wpływów podatku od osób prawnych zapewne wynikających z skończenia się zwolnień dla inwestorów.

3. Stawki podatku od nieruchomości w latach 2007-2015

Zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych radni miejscy mogą ustalać wysokość stawek podatku od nieruchomości. Ustawa wprowadza kwoty maksymalne, które są co roku aktualizowane przez Ministra Finansów. W latach 200-2014 stawki maksymalne ustawowe zmieniały się następująco:

Tabela nr 1 Maksymalne ustawowe stawki podatku od nieruchomości w latach 2007-2015

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stawka maksymalna dla danego roku określona przez Ministra Finansów podatku za 1m2 budynków mieszkań i ich części	0,57 zł	0,59 zł	0,62 zł	0,65 zł	0,67 zł	0,70 zł	0,73 zł	0,74 zł	0,75 zł
Stawka maksymalna dla danego roku określona przez Ministra Finansów podatku za 1m2 budynków mieszkań i ich części przeznaczonych na działalność gospodarczą	18,60 zł	19,01 zł	19,81 zł	20,51 zł	21,05 zł	21,94 zł	22,82 zł	23,03 zł	23,13 zł
Stawka maksymalna dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków do 1 m2	0,69 zł	0,71 zł	0,74 zł	0,77 zł	0,80 zł	0,84 zł	0,88 zł	0,89 zł	0,90 zł

Ministerstwo Finansów, co roku umożliwiało samorządom podwyższanie podatków. Zmiany w stawkach uwzględniały zmiany cen. Działanie to uwzględnia spadek wartości pieniądza. Zobaczmy też jak kształtowały się procentowo zmiany podatku w latach 2007-2014.

Tabela nr 2 Zmiana procentowa wartości maksymalnych stawek podatku od nieruchomości w latach 2007-2015

	Zmiana 2007/2014 w %
Stawka maksymalna dla danego roku określona przez Ministra Finansów podatku za 1m2 budynków mieszkań i ich części	31,58%
Stawka maksymalna dla danego roku określona przez Ministra Finansów podatku za 1m2 budynków mieszkań i ich części przeznaczonych na działalność gospodarczą	24,35%
Stawka maksymalna dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków do 1 m2	30,43%

Gminom, które mają stawki maksymalne ustawodawca ograniczył możliwości wprowadzania podwyżek. Mogli oni zwiększyć opodatkowanie o 31,58% dla osób fizycznych i 24,35% dla prowadzących działalność gospodarczą.

Zobaczmy jak kształtowały się stawki w Stargardzie Szczecińskim.

Tabela nr 3 Stawki podatku od nieruchomości w Stargardzie Szczecińskim w latach 2007-2015

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stawka podatku za 1m2 budynków mieszkań i ich części ustalona na dany rok:	0,49 zł	0,52 zł	0,52 zł	0,56 zł	0,56 zł	0,60 zł	0,65 zł	0,70 zł	0,70 zł
od 1m2 powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (dla uproszczenia podajemy stawkę maksymalną z roku 2007 i 2008 gdyż metraż ujednolicono w roku 2009)	17,42 zł	17,50 zł	17,50 zł	17,80 zł	17,80 zł	18,80 zł	20,00 zł	21,94 zł	21,94 zł
od 1m2 powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie handlu gdy powierzchnia jest większa od 1000 m2 (w 2014 zmieniono na 750m2)	18,43 zł	19,01 zł	19,81 zł	20,51 zł	20,51 zł	21,93 zł	22,82 zł	23,03 zł	23,13 zł
od 1m2 powierzchni gruntów	0,62 zł	0,64 zł	0,67 zł	0,69 zł	0,69 zł	0,80 zł	0,84 zł	0,88 zł	0,88 zł

Jeżeli chodzi o podatek od nieruchomości dla mieszkańców to stawki za 1m² zwiększyły się z 49 groszy do 70 groszy. W przypadku budynków przeznaczonych na działalność

gospodarczą stawka podatku wzrosła z 17,42 zł do 21,94 zł¹. Tabele nie uwzględniają podziałów pomiędzy rodzaje prowadzonej działalności ze względu na fakt, że stawki w latach i tak ujednolicono. Radni w latach 2007-2014 rokrocznie podwyższali podatki od nieruchomości z wyłączeniem roku 2010.

Tabela nr 4 Porównanie zmian ustawowych i zmian dokonanych przez Radnych w latach 2007-2014

Stawka podatku za 1m2 budynków mieszkań i ich części ustalona na dany rok:	31,58%	42,86%
od 1m2 powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (dla uproszczenia podajemy stawkę maksymalną z roku 2007 i 2008 gdyż metraż ujednolicono w roku 2009	24,35%	25,95%
od 1m2 powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie handlu gdy powierzchnia jest większa od 1000 m2 (w 2014 zmieniono na 750m2	bd	25,50%
od 1m2 powierzchni gruntów	30,43%	41,94%

Jak widać tempo podwyższania podatków od nieruchomości jest wyższe, niż tempo ustawowe, co wskazuje na zbliżanie się naszych stawek do stawek maksymalnych. Taka sytuacja świadczy o coraz większym utrzymywaniu budżetu miasta kosztem mieszkańców.

Maksymalne stawki do nieruchomości ograniczają, jak już wspomniałem, możliwości podwyższania podatków dla mieszkańców. Aby zobrazować jakie jeszcze ruchy w tym zakresie może wykonać samorząd przedstawiam wykres określający procent udziału naszej stawki podatkowej w stawce maksymalnej.

Wykres nr 4 Stawka od nieruchomości jako procent stawki maksymalnej w latach 2007-2015



¹ Powyższe obliczenia to uproszczenie. Stawki dla prowadzących działalność gospodarczą były różnicowane w zakresie obiektów handlowych. W latach zmieniano nie tylko stawki ale i powierzchnie, których zmiany dotyczyły. W roku 2007 było 400m² a potem 750 m². Wskazana stawka dotyczy powierzchni poniżej 1000 m²

Jak widzimy w przypadku stawki dla mieszkańców od budynków i mieszkań mamy niewielką bo 7% lukę do stawek maksymalnych. W 2007 było to 85% dziś już jest 93% wartości stawki maksymalnej.

Wykres nr 5 Stawka od nieruchomości jako procent stawki maksymalnej działalność gospodarcza w latach 2007-2015



W przypadku prowadzących działalność gospodarczą zmiana ta jest nieznaczna. Udział wzrósł z 93,66% do 94,85%. Od początku był on wysoki. Tutaj przestrzeń do podwyżek również jest niewielka. Pozostały nam grunty.

Wykres nr 6 Stawka od nieruchomości jako procent stawki maksymalnej grunty w latach 2007-2015



W przypadku podatku od gruntów zwiększyliśmy udział w stawce maksymalnej z 89,86% w 2007 do 97,78% w 2015 roku. Tutaj też już nie ma prawie przestrzeni do podwyższania podatków.

4. Podsumowanie

Radni w ciągu ostatnich dwóch kadencji serwowali nam podwyżki podatku od nieruchomości znacznie powyżej tempa wzrostu ustawowego. Jak można się domyśleć wynikało to z potrzeb budżetowych. Nie można ukrywać, iż stawki, które są w mieście są bardzo wysokie i być może w kolejnej kadencji dojdą do stawek maksymalnych a jest już blisko. Trzeba zauważyć, iż dynamika wzrostu była bardzo duża w ostatniej kadencji, co świadczy o dużych potrzebach finansowych budżetu ale o tym w oddzielnej analizie.